





Proceso de desarrollo conjunto (Joint Development) de Metro

ETAPA

MEDIDAS

RESULTADO

Alcance inicial a la comunidad	Solicitud/selección del desarrollador**	Refinamiento de proyecto, acuerdo de desarrollo conjunto (JDA) y negociaciones de arrendamientos de tierra (GL)	Permisos y construcción
			
<p>>Reuniones de la comunidad</p> <p>>Creación de directrices de desarrollo*</p>	<p>>Emisión de una solicitud de información y calificaciones (RFIQ) y/o una solicitud de propuestas (RFP)</p> <p>>Evaluación de las propuestas</p> <p>>Actualización comunidad</p>	<p>>Desarrolladores siguen con diseño arquitectónico</p> <p>>Alcance a la comunidad y aportaciones- varias versiones</p> <p>>Derechos y el proceso de CEQA***</p> <p>>Negociaciones de términos financieros</p>	<p>>Ingeniería de la ciudad</p> <p>>Documentos para la construcción</p> <p>>Permisos municipales de construcción</p> <p>>Aprobaciones relacionadas con la ciudad</p> <p>>Construcción en la ubicación</p> <p>>Ocupación</p>
La Junta aprueba las directrices de desarrollo	La Junta Directiva de Metro autoriza a entrar en un acuerdo de negociaciones exclusivas (ENA) con los desarrolladores recomendados	La Junta Directiva de Metro aprueba el JDA y GL	Proyecto completado
margen de tiempo aproximado en general: 42 - 60 meses			
6 meses	6 meses	12 - 24 meses	18 - 24 meses

*El personal podrá llevar a cabo análisis preliminares del mercado o estudios relacionados antes del bosquejo de las directrices de desarrollo.

**Una vez emitido el RFIQ/RFP, Metro estará en un periodo de espera ("blackout"). Durante este periodo, Metro no podrá discutir el contenido específico de las propuestas hasta que la Junta Directiva apruebe un desarrollador recomendado. Metro podrá llevar a cabo un alcance general para mantener a las partes interesadas informadas sobre los procesos y las fechas claves.

***El uso propuesto requiere de la aprobación de la jurisdicción local y puede incluir audiencias públicas y revisión de consistencia medioambiental, de zonificación y del plan local.